



Patrimoine du Quotidien

L'indispensable échelon communal

Vincent HEYMANS

Ville de Bruxelles



PRÉSENTATION DE L'ORATEUR

Vincent Heymans est licencié en Histoire de l'Art et Archéologie et Docteur en Philosophie et Lettres de l'ULB. Dès ses études, il s'est intéressé à l'histoire de l'architecture, puis aux problématiques liées à la conservation du patrimoine bâti. Il partage ses activités professionnelles entre la coordination de la Cellule Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles et l'enseignement.

L'exposé d'aujourd'hui aura pour but de présenter le travail d'un service communal dédié à l'étude, à la protection et à la conservation du patrimoine architectural, et de souligner son importance. Bien que cette matière relève de compétences régionales, le relai communal qui lui est offert au sein de l'Administration de la Ville de Bruxelles s'avère plus que jamais indispensable.



PATRIMOINE AU QUOTIDIEN

L'indispensable échelon communal

10 octobre 2025

Rue de Vriere
© monument.heritage



Plan de l'exposé

1/ OBJECTIFS

2/ CONTEXTE

- a. L'échelon communal*
- b. La Cellule Patrimoine historique*
- c. Spécificités du patrimoine bruxellois*
 - *Principales caractéristiques*
 - *Grille de lecture*

3/ FAÇADES

- a. Éléments constitutifs*
- b. Styles architecturaux*
- c. Intervention/conservation : cas pratiques*
- d. Intervention/conservation : synthèse*

4/CONCLUSION



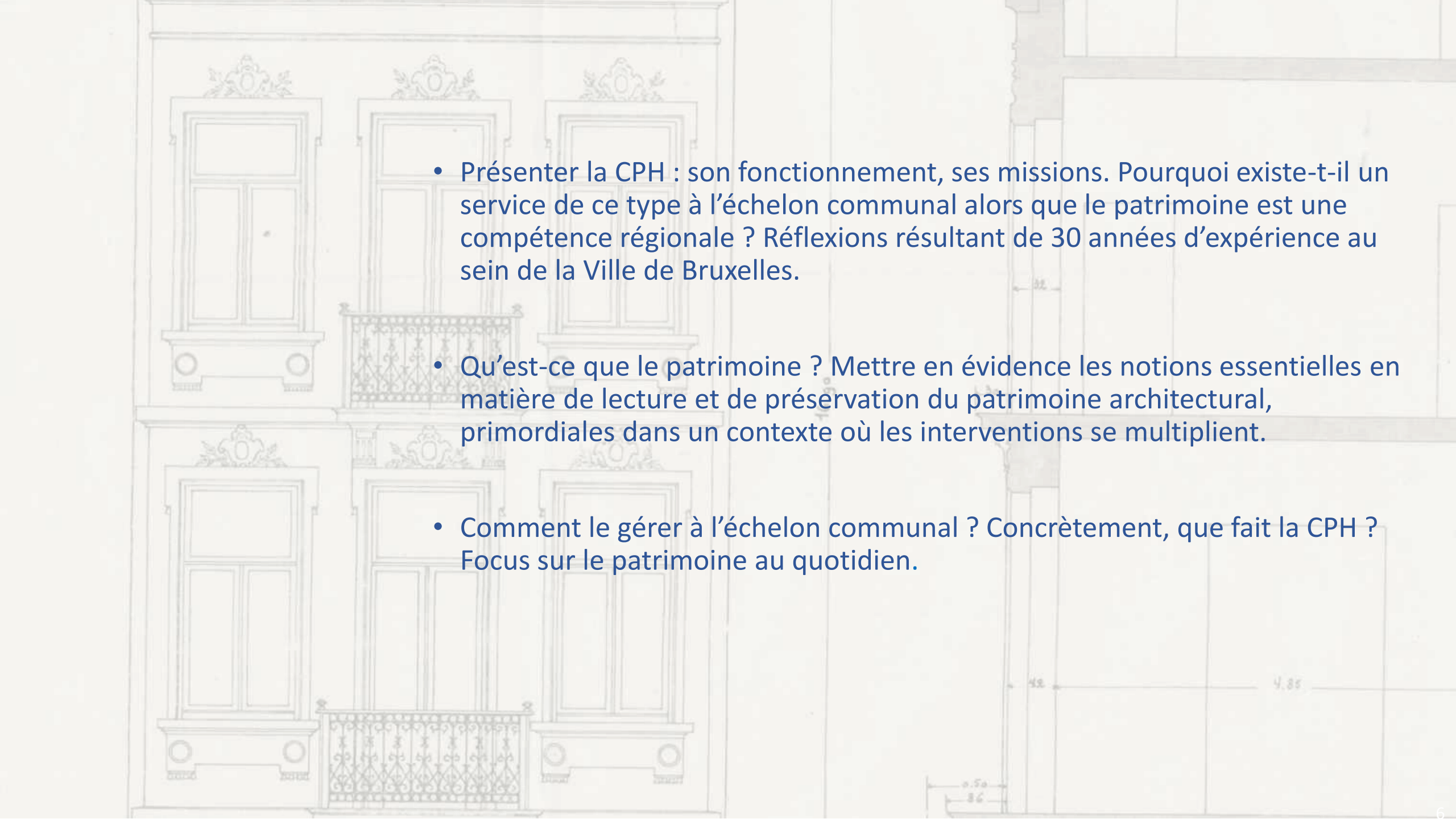
16.90



1. OBJECTIFS

0.50
86

4.85

- 
- Présenter la CPH : son fonctionnement, ses missions. Pourquoi existe-t-il un service de ce type à l'échelon communal alors que le patrimoine est une compétence régionale ? Réflexions résultant de 30 années d'expérience au sein de la Ville de Bruxelles.
 - Qu'est-ce que le patrimoine ? Mettre en évidence les notions essentielles en matière de lecture et de préservation du patrimoine architectural, primordiales dans un contexte où les interventions se multiplient.
 - Comment le gérer à l'échelon communal ? Concrètement, que fait la CPH ? Focus sur le patrimoine au quotidien.



16.90



2. CONTEXTE

0.50
86

42

4.85

32

30

a. L'échelon communal

Architecture

Domaine public

Maisons communales, écoles, piscines, ...

Domaine privé

Maisons, immeubles à appartements, commerces, bureaux, ...

Patrimoine

Classement

Inscription sur liste de sauvegarde

Inventaire du patrimoine architectural

monument.heritage.brussels

Architecture publique et privée
non référencée



Région



Commune

Inventaire
Carte
Communes
Glossaire
Liens

Recherche rapide

Recherche avancée

A A A NL

suggestions

QUELQUES BIENS DU MÊME AUTEUR



QUELQUES BIENS DE LA MÊME TYPOLOGIE



Contact - Notice légale - Politique de confidentialité
© patrimoine.brussels - Credits

u
urban.brussels



BRUXELLES EXTENSION SUD

a. L'échelon communal

La gestion du patrimoine non classé au niveau communal

- . **Numériquement plus important** (ratio environ 1/40)
- . **Propriété éclatée** (parfois au sein d'un même bien)
- . **Sensibilisation au patrimoine faible** (méconnaissance)
- . **Enjeu patrimonial** (niveau maximum : inventaire)
- . **Subsides** (raison patrimoniale non prioritaire)
- . **Normes strictes** (sécurité, accessibilité, énergie, ...)

b. La Cellule Patrimoine historique

Travail sur des bâtiments classés appartenant à la Ville de Bruxelles

- Etudes historiques, projets de restauration (études préliminaires, rédaction de CSC, attribution, direction de chantier), publications, expositions, ...

Enseignements tirés de ce travail applicables au bâti au sens large

- Technique (matériaux, mise en œuvre, ...)
- Esthétique (lignes, formes, proportions, ...)
- Chantier (corps de métier)
- Incitants (aides, conseils, primes, ...)
- Erreurs (à identifier et éviter)

Application de cette expérience

- Expertise pour les autres départements de la Ville : démographie, instruction publique, espaces verts, ...
- Implication dans des projets avec la Cellule énergie (ex.: Renoclick)
- « Avis patrimoine » en appui de l'instruction des permis d'urbanisme
- Recommandations pour la gestion du patrimoine bruxellois

Les 2 derniers points plus spécifiquement développé dans la suite de l'exposé.



b. La Cellule Patrimoine historique

Les avis patrimoine - instruction permis d'urbanisme

Procédure de remise d'avis internes d'ordre consultatif

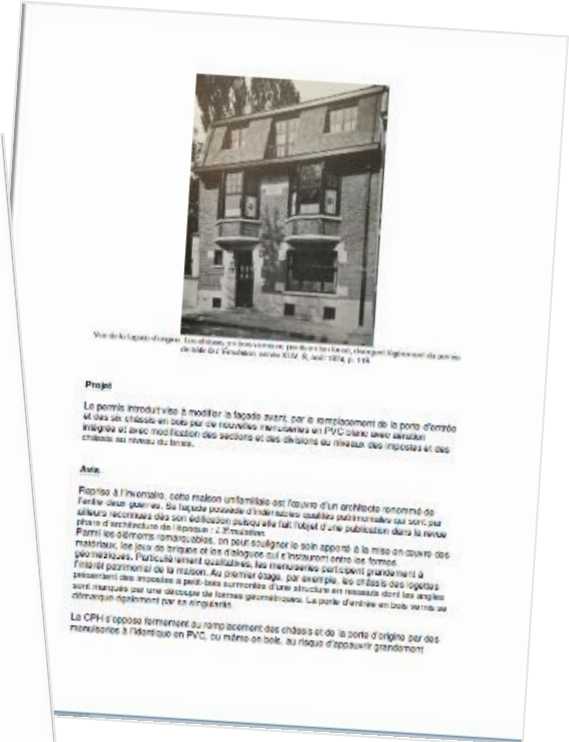
- Concerne les biens non classés qui font l'objet d'une demande de PU
- Garantit la prise en compte des problématiques patrimoniales lors de l'octroi de PU

Motivation et pertinence

- Demandes de PU traitées par les communes
- Grand nombre de cas traités
- Éviter les interventions inutilement mutilantes

Démarche

- Évaluation de la valeur patrimoniale
- Lecture du projet en lien avec cette valeur
- Établissement de recommandations



b. La Cellule Patrimoine historique

Les recommandations patrimoniales (2021)

Intentions

- *réflexion du particulier au général*
- *définition d'un traitement équitable et uniforme pour l'ensemble du territoire de la Ville*
- *éviter les travaux fâcheux aux plans historique, esthétique, technique*
- *éviter les mises en œuvre maladroites*
- *trouver une adéquation entre le volet patrimonial et les autres considérations et réglementations (PU, PEB, SIAMU, PMR, ...)*

Portée

recommandations non contraignantes et spécifiquement internes, à destination des agents traitant les PU



c. Le patrimoine bruxellois

Principales caractéristiques

Maisons unifamiliales entre mitoyens :

- avant 1900 : 17.259 bâtiments
- période 1900-1918 : 29.784 bâtiments

Chiffres STABEL 2024

Déclinaison selon divers styles :

- néoclassique
- historiciste
- éclectique
- Art nouveau



c. Le patrimoine bruxellois

Grille de lecture



. **Valeur historique** : selon rareté, témoignage historique, l'importance de la période ...

. **Caractéristiques typologiques** : selon formes, proportions, matériaux, ...

. **Valeur constructive** : selon l'originalité des caractéristiques constructives.

. **Valeur d'authenticité** : selon son intégrité physique et formelle, son contexte ou encore de sa réalité géographique

La valeur d'un bien se mesure au croisement de différents paramètres. Elle dépasse le bien.



16.90



3. FAÇADES

Éléments constitutifs de la façade

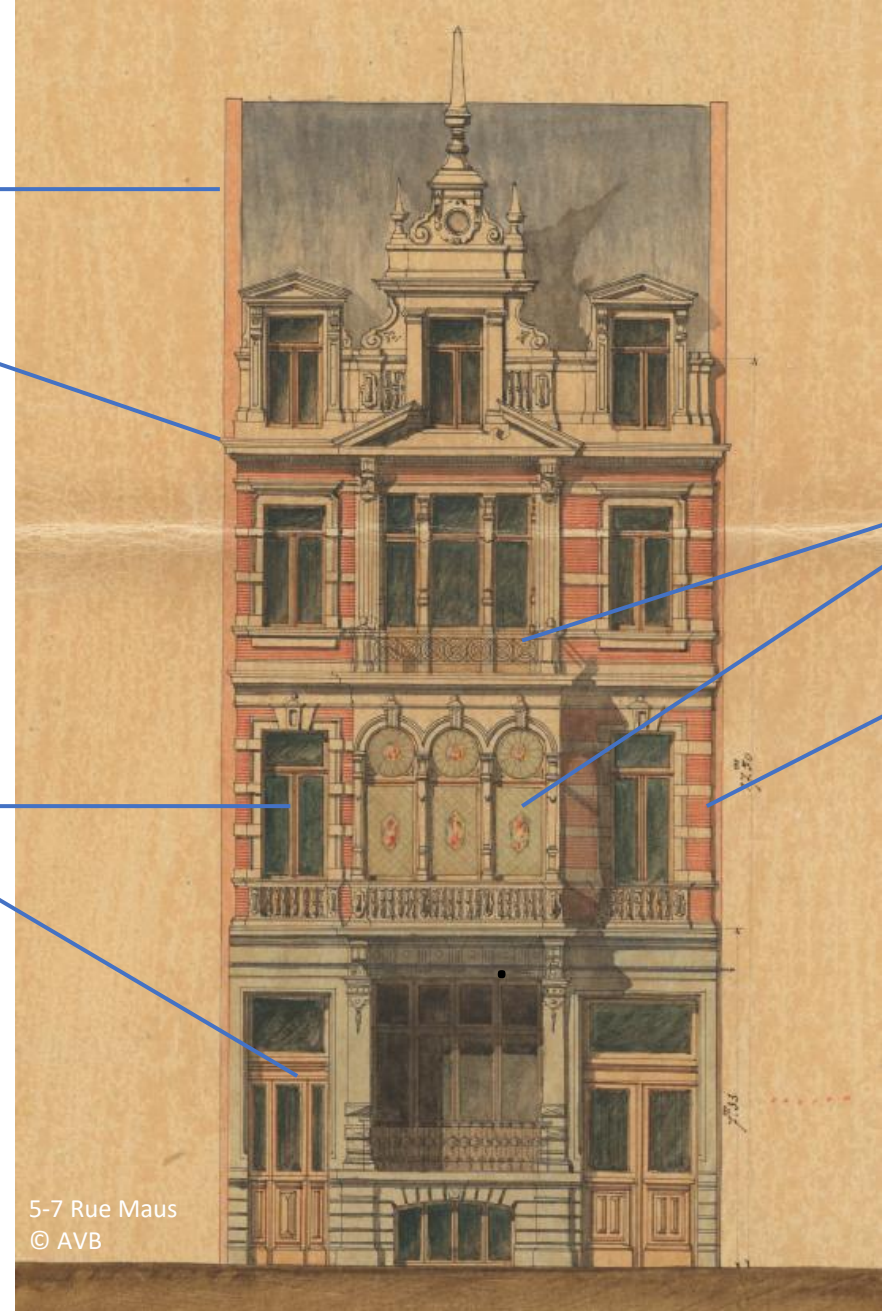
VOLUME DE TOITURE
& CORNICHE

MENUISERIES

ÉLÉMENTS
DE SECOND
ŒUVRE

MATÉRIAUX

5-7 Rue Maus
© AVB



FAÇADES : STYLES ARCHITECTURAUX

Baroque
(17^e-18^e s.)



184 rue Haute

Néoclassicisme
(1760-1830)



15 rue Coppens

Néoclassicisme
de tendance éclectique
(1830-1914)



7 rue du Bailli

Historicisme &
Éclectisme
(1830-1914)



49 square Ambiorix

Art Nouveau
(1893-1905)



19 square Gutenberg

Beaux-Arts
(1905-1930)



68 av F. Roosevelt

FAÇADES : STYLES ARCHITECTURAUX (suite)

Art Déco
(1920-1940)



Modernisme
(1920-1940)



Modernisme international
(1945-1970)



Post-Modernisme
(1970-1985)



Époque contemporaine
(1985- ...)



FAÇADES : CONSERVATION/INTERVENTION

Cas pratique 1 : Néoclassique (éclectique)

Quels sont les éléments intéressants dans cette façade ?

- Menuiseries
- Corniche
- Soubassement en pierre bleue
- Balcon en fonte
- Éléments de décors ponctuels
- ...







FAÇADES : CONSERVATION/INTERVENTION

Cas pratique 2 : éclectique

Quels sont les éléments intéressants dans cette façade ?

- Logette et menuiseries
- Polychromie et jeux de textures des matériaux
- Soubassement en pierre bleue
- Balcon en fonte
- Corniche
- Éléments de décors ponctuels (pilastres engagés avec chapiteaux ; caches-boulins...)



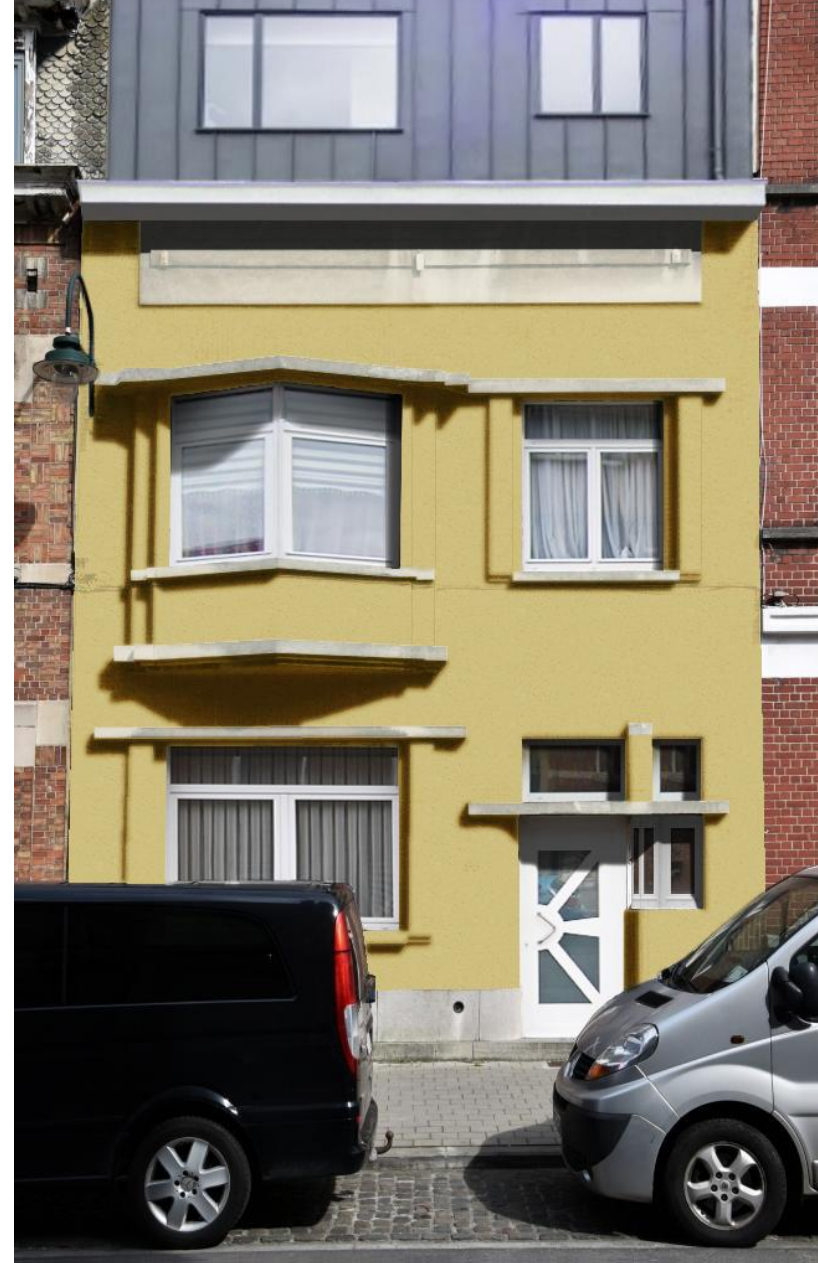
FAÇADES : CONSERVATION/INTERVENTION

Cas pratique 3 : Art déco

Quels sont les éléments intéressants dans cette façade ?

- Menuiseries
- Vitrages texturés
- Diversité des matériaux
- Appareillage de briques
- ...





FAÇADES : CONSERVATION/INTERVENTION : SYNTHÈSE



Le risque est que ces **interventions** se fassent **au détriment de la valeur architecturale du bâtiment** (noblesse des matériaux, débord de corniche, encadrement de baies, bandeaux, débord du balcon, ...) **mais surtout à une échelle plus large, au fil du temps, du paysage urbain de rues et de quartiers entiers**



Lors de campagnes de travaux, il faudrait conjuguer :

La **préservation** de la matérialité et donc de sa **spécificité patrimoniale** et

L'**adaptation** à des niveaux de confort et à certaines normes



-> il importe de trouver des solutions techniques compatibles avec le bâtiment à rénover ou à restaurer **plutôt que d'adapter celui-ci à des normes ou techniques tirées du bâti contemporain**

Comment procéder ?

Quelle méthodologie pourrait être mise en place afin de concilier l'intérêt patrimonial et son adaptation contemporaine ?

Replacer la façade dans son contexte urbain :

- Fait partie d'un ensemble ;
- Gabarits (les rehausses) ;
- Point de vue (perspective urbaine) ;

Évaluer l'impact des interventions sur les façades :

Du point de vue architectural et patrimonial

- *Sur les modifications stylistiques des écritures architecturales ;*
- *Sur la modification des vues ;*

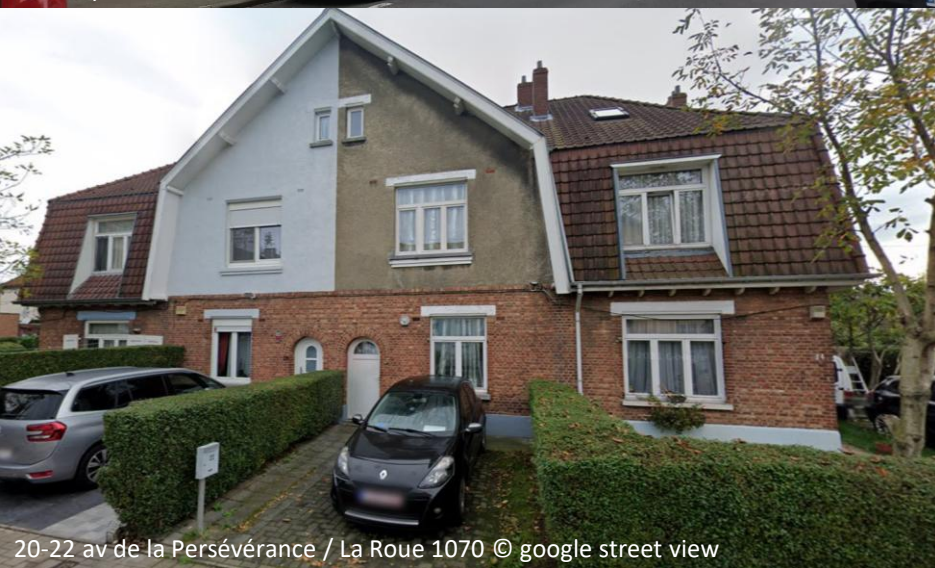
Du point de vue technique

- Sur les interventions irréversibles ;
- Sur le comportement constructif (liée à l'isolation des façades, etc.)





rue Meyerbeer 1190 © CPH



20-22 av de la Persévérance / La Roue 1070 © google street view

Comment procéder ?

Quelle méthodologie pourrait être mise en place afin de concilier l'intérêt patrimonial et son adaptation contemporaine ?

S'interroger :

Utiliser les outils disponibles comme le site de l'inventaire du patrimoine de la Région, Brugis, des recommandations par typologies (travail en cours à la DPC), ...

Collaborer :

S'entourer d'autres compétences pour confirmer des impressions, compléter des analyses, effectuer des expertises, ...

Avoir une vision d'ensemble :

Les permis sont accordés de manière isolée mais à la longue on change l'image de la rue, puis celle du paysage urbain qui résulte de la somme de ces diverses transformations.

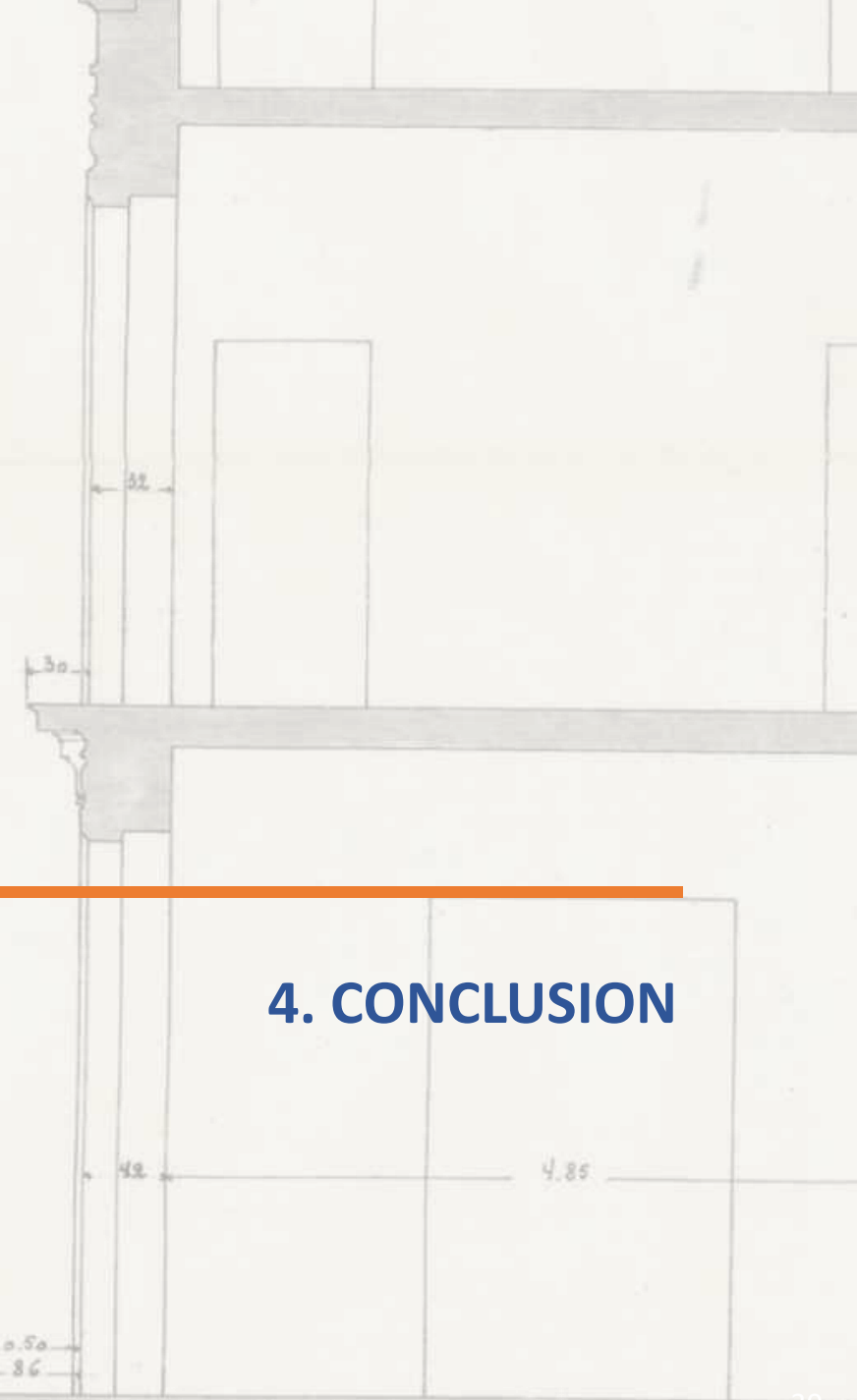


Premières réflexions :

- Définir les qualités intrinsèques de ce bâti ancien
- Mener une réflexion du particulier au général (élargir la réflexion à l'échelle des îlots)
- Éviter les travaux fâcheux aux plans historique, esthétique, technique
- Éviter les mises en œuvre maladroites
- Tenir compte du mode d'occupation et des consommations réelles de chauffage
- Trouver un équilibre entre le volet patrimonial et les autres considérations et réglementations (PU, PEB, SIAMU, PMR, ...)



16.90



4. CONCLUSION

Prise en compte du paramètre patrimonial

Garantit la perspective historique et la variété.

Lors de campagnes de travaux sur les biens : l'enjeu principal serait de trouver un équilibre entre la dimension patrimoniale et les autres.

Volonté de prévenir :

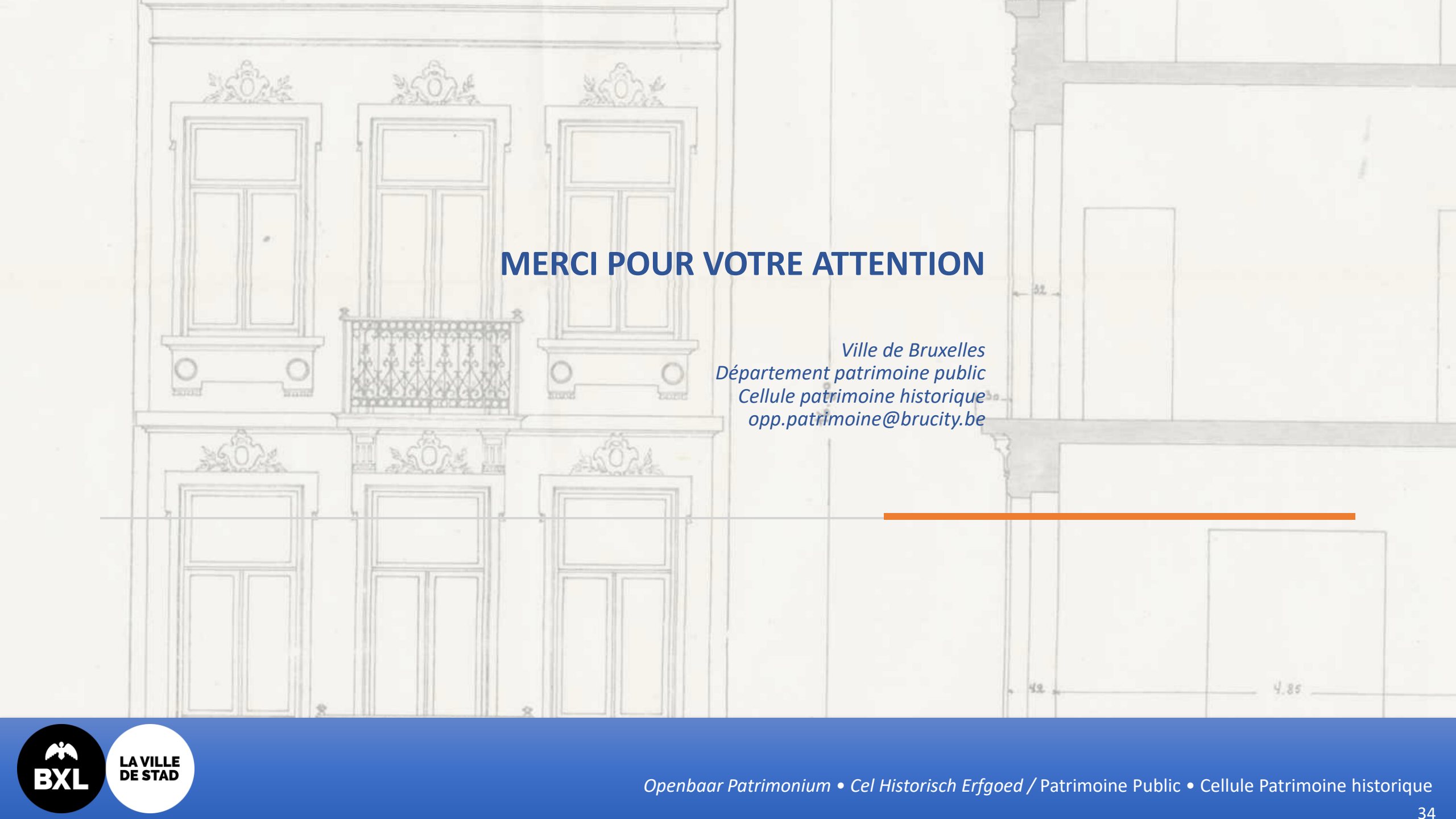
- ✓ Un appauvrissement généralisé, une perte de valeur, de sens, de la dimension historique, ...
(Remplacement des menuiseries anciennes par des modèles standardisés en PVC, sans respecter les proportions, divisions, profils, moulures, textures, couleurs, matériaux, ...).
- ✓ La perte de savoir-faire, de matière, d'éléments irremplaçables (corniches, ferronneries, matériaux, etc...)
(Démontage de corniches moulurées en bois, de garde-corps en fer forgé, ...).
- ✓ L'imposition de règlements sans diagnostics adaptés, mal dirigés ou reposant sur des bases incertaines.
(Rénovation énergétique dans les bâtiments historiques sans réalisation préalable d'un diagnostic précis).
- ✓ Des conséquences négatives malgré des intentions bienveillantes
(Equipements techniques placés dans un bâtiment pour améliorer le confort entraînant un impacte visuel sur les décors historiques).



- Le patrimoine doit s'adapter et l'adaptation doit intégrer sa spécificité patrimoniale



CONSTRUCTION OU DÉCONSTRUCTION DE L'IMAGE DE LA VILLE ?



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

*Ville de Bruxelles
Département patrimoine public
Cellule patrimoine historique
opp.patrimoine@brucity.be*

CONTACT

Vincent HEYMANS

Département Patrimoine Public
Cellule Patrimoine Historique

opp.patrimoine@brucity.be

Ville de Bruxelles

<https://www.bruxelles.be/departement-patrimoine-public>

